

АВАРИЙНЫЕ МЕТРЫ

Чем закончится "великое переселение"

Полтора года остается до завершения масштабной программы по переселению граждан из аварийного и ветхого фонда. На самом деле, если быть точным, Президент РФ Владимир Путин в Указе от 7 мая 2012 года № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" крайней датой решения этой острейшей проблемы определил 31 декабря 2015 года.

Но очень быстро стало ясно, что в столь сжатые сроки уложиться невозможно, и окончательная дата была перенесена на 1 сентября 2017 года.

В средствах массовой информации сегодня распространены два типа сюжетов о переселении из непригодных домов. Первые – о счастливых новоселах, получивших наконец, добротное жилье. Второй – о возмущенных гражданах, отказывающихся переезжать в новые дома, поскольку качество их строительства оказалось крайне низким, и это тема отдельного разговора. Но за кадром остается одна важная тема. Программа переселения из аварийного фонда – компенсационная и совершенно не связана с улучшением жилищных условий. Из коммуналок людей переселяют в те же коммуналки, только в новом доме. Семье из пятерых человек, ютящейся в старой однушке, ничего иного, кроме новой однушки не светит.

Почему так? На что могут рассчитывать люди? Какие права возникают у граждан при переселении из ветхого и аварийного жилья? Давайте разберемся с этими вопросами.

Прежде всего следует отметить, что возможны две ситуации: первая — когда дом подлежит сносу и вторая – когда дом подлежит ремонту, реконструкции (в этом случае жильцов переселяют временно).

Далее. При отселении из домов, подлежащих сносу или ремонту, важное значение имеют три обстоятельства: в чьей собственности квартира, то есть приватизированная она или муниципальная; состоит ли человек на учете на улучшение жилищных условий; включен ли дом в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Итак, рассмотрим ситуацию со сносом дома. Допустим, межведомственная комиссия пришла к заключению, что дом подлежит сносу, и орган местного самоуправления принял соответствующее решение. Если переселенец – наниматель, то главный принцип здесь такой – при переселении условия проживания не могут быть ухудшены. Как сказано выше, это не улучшение жилищных условий. Граждан в данной ситуации переселяют в связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению. Это компенсация за старое жилье, а компенсация должна быть просто равнозначной.

Что это значит? Во-первых, жилье должно быть предоставлено в пределах населенного пункта. То есть если человек живет в Астрахани или Нижнем Новгороде, ему должны предоставить жилье в черте областного центра. Но если он жил, скажем, в центральной части города, его могут переселить на окраину. Муниципальные власти закон не нарушают, хотя, конечно, центр и выселки – две

большие различия.

Во-вторых, число комнат в предоставляемом жилье должно соответствовать тому, что имелось раньше. Так, если было у человека две комнаты, значит, обязаны дать не меньше двух. Правда, муниципальные власти иногда это правило трактуют так, что, мол, количество комнат должно совпадать с прежним только в том случае, если жильё дают в коммунальной квартире. Это не так, и имеются судебные решения на сей счет (см. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 8 февраля 2010 года №60-В10-3).

В-третьих, в новом жилье по сравнению со старым не может быть уменьшена не только общая, но и жилая площадь. О том, что равнозначной должна быть также и жилая площадь, говорится в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21 сентября 2011 года №18-В11-37.

Еще один важный момент – предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным. Критерии благоустроенности для большинства городов примерно одинаковы: должны быть в наличии электричество, холодная и горячая вода, водоотведение, отопление, вентиляция, газоснабжение (или электроплита). Если дом выше пяти этажей, обязательно должен быть лифт. Если в прежнем жилье у вас не было газа, света и воды, это вовсе не означает, что вам должны дать такое же. Нет, жилье обязательно должно быть благоустроенным.

Никакие другие критерии (этажность, наличие разнополых взрослых детей и т.д.) в расчет приниматься не будут. Соответствующие разъяснения изложены в п. 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации". В нем сказано, что в случае выселения граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в ст. 86-88 ЖК РФ, другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется не в связи с улучшением жилищных условий. И потому иные обстоятельства (названные, например, в п. 5 ст. 57, ст. 58 ЖК РФ), учитываемые при предоставлении жилых помещений нуждающимся гражданам, во внимание не принимаются. При этом люди, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять в жилищной очереди.

Можно, конечно, судиться, требовать жилье в соответствии с нормами предоставления, однако в Жилищном кодексе РФ прямо записана норма о равнозначности площади.

Как будет решаться вопрос, если квартира в собственности, то есть приватизированная? Собственника, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, однозначно должны обеспечить жилым помещением. Однако на каких условиях, в законодательстве точно не указано. Имеется судебная практика, которая говорит, что на тех же условиях, как и нанимателя, то есть равнозначным жильем.

Если же человек на жилищном учете не состоит, то возможны два варианта: первый – выкуп жилья или второй – предоставление собственнику жилья на условиях, о которых говорилось выше (то есть как нанимателю), либо в собственность с зачетом стоимости в выкупную цену. Здесь органы местного самоуправления могут поступить по своему усмотрению.

Однако если дом включен в региональную адресную программу по пересе-

лению граждан из аварийного жилищного фонда, то право выбора за гражданином: он может получить выкуп за квартиру, а может выбрать предоставление ему жилого помещения (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2012 года, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2012 г.).

Теперь коснемся варианта с реконструкцией старого дома. В ситуации, когда ремонт без отселения невозможен, на все время капитального ремонта наниматели вправе получить жилье маневренного фонда из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека, то есть это может быть квартира с подселением.

Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда орган местного самоуправления с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

Что касается собственников, то здесь, к сожалению, все обстоит гораздо хуже. Если дом стал ветхим и аварийным вследствие объективных причин (то есть естественного износа строительных конструкций), то никаких обязательств перед собственником у муниципальных властей не возникает. Где пережить период ремонта, он решает сам. Единственное исключение – если дом стал аварийным вследствие чрезвычайных, как принято говорить, форс-мажорных обстоятельств (например, пожара). Тогда собственнику, при условии, что это жилье у него было единственным, муниципалитет так же, как и нанимателю, должен, предоставить жилье маневренного фонда. После завершения реконструкции и наниматели, и собственники возвращаются в ранее занимаемые квартиры.

Л. БАЛКОНИНА

Ваше право. – 2015. – № 14 (июл.). – С. 9.